Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 258 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juli 2016

Inleiding

Met de hervormingen in de woningmarkt deze kabinetsperiode zijn meerdere bakens verzet. Met de Woningwet zijn woningcorporaties terug naar de kerntaak om betaalbare woningen te verhuren aan de doelgroep. De Autoriteit Woningcorporaties ziet erop toe dat de woningcorporatie zich aan de Woningwet houdt. Huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeentes maken prestatie-afspraken en bij geschillen kunnen zij terecht bij de Minister. Met de wet doorstroming huurmarkt zijn er meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gekomen en worden huren gematigd. Met aanpassingen in het woningwaarderingsstelsel wordt het mogelijk om meer rekening te houden met de gewildheid van woningen en de energieprestatie van een woning. Deze aanpassingen in het stelsel betekenen veel voor huurders. Voor de huurder gaat het niet om het stelsel en de afspraken die er gemaakt worden, maar om zijn eigen persoonlijke situatie en of hij daarin goed behandeld wordt. Huurders ervaren niet altijd een onafhankelijke positie ten opzichte van verhuurders. Tegelijkertijd weet niet iedere huurder in een sociale huurwoning de weg naar een advocaat te vinden.

In een sector als de huursector, waarbij het niet gegarandeerd is dat een huurder over dezelfde en even goede informatie beschikt als een verhuurder, is het dan van belang dat goede, betaalbare en onafhankelijke geschilbeslechting bestaat. Laagdrempelige geschilbeslechting draagt bij aan het gelijkwaardig houden van de relatie tussen huurder en verhuurder. De Huurcommissie heeft de afgelopen jaren een belangrijk deel van de geschillen in de huursector beslecht. Het werkterrein van de Huurcommissie wordt gevormd door het gereguleerde deel van de huursector. Als huurders en verhuurders in conflict raken over de hoogte van huurprijzen of de servicekosten en er onderling niet uitkomen, doet de Huurcommissie op verzoek uitspraak in deze geschillen. Sinds 2012 beslecht de Huurcommissie ook geschillen in het kader van de Wet op het

kst-32847-258
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

overleg huurders verhuurder (Wohv) en met ingang van 2013 de geschillen als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Uit artikel 1 van de begroting Wonen & Rijksdienst vloeit voort dat de Minister zorgdraagt voor een adequate uitvoering van een laagdrempelige beslechting van huurgeschillen. In het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:249 tot en met 7:261) is vastgelegd dat huurders en verhuurders een beroep kunnen doen op de Huurcommissie. De organisatie en werkwijze van de Huurcommissie, evenals de administratieve ondersteuning door de Dienst van de Huurcommissie, is vastgelegd in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw). Daarnaast is sinds 1 juli 2015 de implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten van kracht. Deze wet implementeert de Europese richtlijn hierover. De wet verplicht de overheid om een goed werkend en laagdrempelig systeem voor buitengerechtelijke geschillenbeslechting in consumentenzaken op te zetten. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande Nederlandse systeem. Deze nieuwe wettelijke basis noopt tot nadenken over het takenpakket en de wijze van bekostiging van geschillenbeslechting door de Huurcommissie op dit moment. Bij een goed werkend systeem hoort immers ook een toekomstbestendige financieringsstructuur, zeker indien het wenselijk is om ook de ruimte te hebben om zo nodig taken toe te kunnen voegen. Daarbij is het uitgangspunt dat de financiering van de Huurcommissie meer in lijn wordt gebracht met de financiering van de geschilbeslechting in andere sectoren. Dat betekent dat de afhankelijkheid van financiering van de rijksoverheid zal moeten afnemen. Om dit te bewerkstelligen voor de Huurcommissie wordt voorgesteld om verhuurders te laten bijdragen aan de bekostiging van de Huurcommissie.

In het vervolg van deze brief wordt meer ingegaan op de achtergrond van dit voorstel, de vormgeving en uitvoering van de bijdrage en de vervolgstappen.

Achtergrond

De Huurcommissie wordt op dit moment hoofdzakelijk gefinancierd met een bijdrage vanuit het Rijk. Zo verwacht de Huurcommissie in 2016 voor € 13,5 miljoen aan totale baten te realiseren, waarvan € 12,5 miljoen bestaat uit de Rijksbijdrage. Het restant wordt door verhuurders en huurders opgebracht via leges als er een geschil is. De financieringsstructuur van de Huurcommissie wijkt hiermee af van wat gebruikelijk is bij instanties die zich bezighouden met toezicht en handhaving van wet- en regelgeving. De meeste van deze instanties worden geheel of voor een groot deel gefinancierd door de «gebruikers» van deze instanties. Voor bijvoorbeeld de AFM, DNB en het Kifid geldt dat zij volledig door financiële instellingen zoals banken, verzekeraars en pensioenfondsen worden gefinancierd. De SKGZ (geschillenbeslechter zorgverzekeringen) wordt voor 80% door verzekeraars betaald. De Huurcommissie wordt voor meer dan 90% betaald door de overheid. De financieringsstructuur wijkt hiermee ook af van het kabinetsbeleid om rekening te houden met het «profijt»-beginsel en het «de veroorzaker betaalt»-beginsel wanneer kosten worden gemaakt voor toezicht en handhaving van wet- en regelgeving.[1] Bij de geschilbeslechting in de huursector is het goed te rechtvaardigen dat (een deel van) de kosten voor rekening van verhuurders komt. De aanleidingen voor veruit de meeste geschillen zijn immers de huurprijs, het onderhoud of de servicekosten van de woning,

[1] Zie ook brief van 7 mei 2014 «Kabinetsstandpunt inzake de doorberekening van handhavingskosten».

en deze worden door verhuurders voorgesteld.[2] Daarnaast hebben alle verhuurders er baat bij als de huursector een goede reputatie geniet.
Een beleidsmatige discussie over onafhankelijke geschillenbeslechting in het nieuwe stelsel in de komende jaren, en hoe dit zowel in het belang van huurders als voor verhuurders bijdraagt aan een eerlijke en rechtszekere huurmarkt, maakt het noodzakelijk dat er een structurele financieringsbasis is. Op de rijksbegroting zijn de middelen hiervoor niet structureel beschikbaar. Overigens bleek voorheen ook al dat een solide financiering niet vanzelfsprekend is en dat vaak herprioritering van middelen binnen de begroting voor Wonen en Rijksdienst noodzakelijk was.

Vormgeving en uitvoering van de bijdrage

Om een eenvoudig en begrijpelijk systeem op te zetten wordt voorgesteld om de bijdrage van verhuurders vorm te geven naar het model van de Verhuurderheffing. Dit betekent dat de bijdrage zal worden gevraagd van de verhuurders met woningen in de gereguleerde sector en dat de hoogte van de bijdrage wordt gebaseerd op de WOZ waarde van deze woningen, rekening houdend met de heffingsvrije voet. Een belangrijk voordeel van deze systematiek is dat woningen een stabiele en structurele grondslag voor financiering opleveren. Dit in tegenstelling tot leges of een nieuw op te zetten boetesysteem waarbij de opbrengst gebaseerd wordt op het aantal geschillen of gedrag. Wel kan worden bezien of naast de verhuurdersbijdrage, het wenselijk is om leges te differentieren, bijvoorbeeld als sprake is van recidivisten, en of de huidige hoogte van de leges optimaal is.
De bijdrage wordt uitgevoerd door de Huurcommissie. Dat wil zeggen dat de Huurcommissie de bevoegdheid krijgt om de bijdrage zelf te innen bij de verhuurders. Hiermee wordt zeker gesteld dat de bijdrage kan worden besteed aan de geschillenbeslechting in de huursector. De Belastingdienst zal de wettelijke bevoegdheid krijgen de daarvoor benodigde gegevens uit de aangifte Verhuurderheffing aan de Huurcommissie te verstrekken.

Vervolgstappen

Ik streef ernaar de Kamer in het najaar het wetsvoorstel met de verdere invulling van de verhuurdersbijdrage en de taken en werkwijze van de Huurcommissie te sturen. Vanzelfsprekend zal ik voorafgaand hieraan de verschillende sectoren partijen consulteren. Dit is te meer belangrijk omdat naast het grote publieke belang van onafhankelijke geschilbeslechting ook huurders en verhuurders vertrouwen moeten hebben dat hun belangen in deze vormgeving goed behartigd worden.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

[2] Jaarverslag Huurcommissie 2015, Kamerstuk 24 036, nr. 407